



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 70/ 2025/ CMS

ANA RITA DA COSTA PINHEIRO DE CARVALHO, VEREADORA DA CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SETÚBAL: -----

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por infrutíferas tentativas de notificação, fica desta forma notificado a Empresa “Castelos de Brejos, Lda.”, proprietária do imóvel sito na **Estrada Nacional n.º 10 – brejos de Azeitão, em Azeitão - Setúbal**, União de Freguesias de Azeitão, e no âmbito do processo 507/DFI/2021, desta Câmara Municipal, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), fica notificado nos seguintes termos: -----

----- Usando da competência conferida pela alínea w), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 89.º, n.º 3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), fica notificada a Empresa proprietária do imóvel acima identificado, em sede de decisão, para no **prazo de 10 dias úteis**, a contar da afixação do presente edital, proceder à limpeza dos resíduos de demolição existentes no logradouro e encerramento dos vãos impedindo o acesso ao interior do imóvel, conforme despacho proferido pela Senhora Vereadora Rita Carvalho em 2025/01/06, no uso de competência delegada e subdelegada pelo Despacho n.º 177/2024/GAP, de 11 de julho, bem como da proposta que o motivou, datada de 2024/12/06, cuja cópia se anexa ao presente edital e do qual faz parte integrante.-----

----- o incumprimento da decisão, constituirá **crime de desobediência**, nos termos do artigo 348.º do Código Penal, por remissão do n.º 1, do artigo 100.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na versão atual em vigor.-----

----- Mais se informa, que qualquer pedido de esclarecimento técnico, relacionado com o procedimento em curso, poderá ser solicitado na Secção de Apoio Administrativo (SEAD), mediante prévio agendamento, através do contato telefónico 265247822, no horário compreendido entre as 9h:30m e as 12h:00m e entre as 14h:00m e as 16h:00m, todas as terças e quintas-feiras, sendo que, o atendimento presencial será efetuado às segundas-feiras. Ainda, qualquer pedido de esclarecimento administrativo, poderá ser efetuado de acordo com o horário acima estabelecido. Ambas as solicitações, poderão igualmente ser efetuadas por endereço eletrónico, fiscalizacao.municipal@mun-setubal.pt-----

----- Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados na entrada do serviço da Administração por onde corre o procedimento, na entrada da sede da respetiva Junta de Freguesia e no referido imóvel.-----

A Vereadora

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 177/2024/GAP de 11 de julho)

GA/


Ana Rita Carvalho

ANEXO: Cópia da informação técnica referida no texto.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro, na qualidade de Coordenadora Técnica da Secção de Atendimento e Gestão Documental, da Câmara Municipal de Setúbal, certifico que na presente data procedi à afixação do exemplar do Edital 70/2025, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 08 de abril de 2025.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro

3. VERIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

- Através do requerimento 10191/06 de 14/07/06 a empresa Pinto e Irmão, Lda. veio apresentar o pedido de licença para legalização do edifício sito na Estrada Nacional 10, em Brejos de Azeitão destinado a residencial e restaurante.
- Após solicitação da complementação dos elementos instrutórios do processo e análise da totalidade da documentação entregue, foi notificado o requerente da não viabilidade da legalização das construções, nos termos apresentados no pedido efetuado sendo proposto o indeferimento do mesmo.
- Foi contestado pelo requerente o indeferimento acima proposto, pedindo a sua anulação junto do Tribunal administrativo e Fiscal de Almada através da Ação administrativa especial nº 846/09.4BEALM.
- A 10/09/2014 o TAFE concluiu que a ação em causa era improcedente por falta de provas, mantendo-se o indeferimento proposto pela Câmara Municipal de Setúbal.
- A 23/05/2017, na sequência de um pedido de informação por parte de possíveis compradores do imóvel sobre as medidas de reposição da legalidade do mesmo, e uma vez que estava em curso a revisão do PDM, foi solicitado à DIPU informação sobre o previsto para o local.
- A 02/06/2017 foi referido pela DIPU que, apesar da classificação proposta para o local na revisão do PDM não inviabilizar a legalização requerida, esta apenas poderia ser garantida após a validação da proposta do PDM por parte da CCDR-LVT e Comissão Consultiva designada para o efeito.
- A 04/12/2020 foi novamente consultada a DIPU sobre o previsto na revisão do PDM para o local.
- No parecer de 15/01/2021 A DIPU informou que existiria margem para a regularização do edificado, com as devidas ressalvas quanto ao necessário apuramento das atuais áreas construídas/impermeabilizadas, no entanto, a legalização do edificado carecia de consulta à APA, referindo ainda que a maioria da construção se encontrava abrangida pelas áreas definidas como margens de cursos de água e Zonas ameaçadas de cheia.

De acordo com o proposto pela DIPU, após visita ao local para aferição das construções existentes à data, a DIFAJ verificou que apesar da área de implantação do imóvel se manter a mesma que a apresentada no pedido de legalização, a área de construção tinha sido aumentada em cerca de 40 m² e praticamente a totalidade do lote tinha sido pavimentada /impermeabilizada.

- Com base nas informações fornecidas pela DIPU e no verificado no local a DIFAJ voltou a reiterar o conteúdo da informação de 17/04/2008.

Com base nos pareceres emitidos e verificações feitas concluiu-se que o pedido de legalização efetuado, tal como estava, não era suscetível de aprovação à luz do atual PDM ou da sua revisão.

- Desta forma a 02/07/2021 foi notificado o proprietário, em sede de audiência prévia, para a reposição da legalidade urbanística do imóvel em questão apresentando aos serviços competentes novas peças que refletissem as construções realmente existentes no local, e com base nestas elaborar uma nova solução passível de ser aprovada pelos serviços técnicos desta câmara municipal, assim com as restantes entidades cujo aval é necessário (APA e Infraestruturas de Portugal).
- Apesar da notificação em sede de audiência prévia feita anteriormente, uma vez que a versão revista do PDM não se encontrava ainda em vigor (e que de acordo com o parecer de 15/01/2021 da DIPU, esta permitiria a legalização de parte da zona construída), foi suspenso o processo de fiscalização por um período de três meses a 25/08/2021.
- Decorrido o período de suspensão, e uma vez que a versão revista do PDM não se encontrava ainda em vigor, foi proposta nova suspensão do processo de fiscalização a 03/01/2021.
- A 04/04/2022 foi pedido pelo GAGIAS o ponto de situação do processo de fiscalização do imóvel em questão, na sequência de uma queixa sobre falta de limpeza da vala real e consequentes inundações das habitações nas imediações do terreno em causa.
- Através do parecer técnico de 2022/04/07 foi informado o GAGIAS do ponto de situação do presente processo de fiscalização, deixado à consideração superior a necessidade da exigência da apresentação de uma solução de legalização para a linha de água a tardoz antes da entrada em vigor do novo PDM.
- Decorrido o prazo de suspensão estabelecido, mantendo-se a condicionante da entrada em vigor do PDM revisto para a legalização da solução mais favorável ao requerente, e não havendo ainda indicações sobre a eventual necessidade de exigência a curto prazo da apresentação de uma solução de legalização para a linha de água a tardoz (a apresentar à APA) foi proposta nova suspensão através da informação de 21/04/2022.
- Terminado o prazo de suspensão estabelecido, mantendo-se a condicionante da entrada em vigor do PDM revisto para a legalização foi proposta nova suspensão através da informação de 22/08/2022.
- Terminado o período de suspensão proposto, e mantendo-se a situação existente anteriormente, nomeadamente a condicionante da entrada em vigor do PDM revisto para a legalização da solução mais favorável ao requerente, e não havendo ainda indicações sobre a eventual necessidade de exigência a curto prazo da apresentação de uma solução de legalização para a linha de água a tardoz (a apresentar à APA), foi proposta nova suspensão do processo a 18/01/2023.
- A 19/04/2023 foi reencaminhada uma exposição, feita à junta de Freguesia de Azeitão, sobre a existência de resíduos de obra em zonas acessíveis ao público.

Após deslocação ao local a 20/04/2023, constatou-se a existência de resíduos de construção no exterior do edifício, assim como a demolição do telheiro feito ilegalmente e a colocação de panos de vidro isolando o piso térreo anteriormente acessível aos transeuntes. Existindo resíduos no exterior que aparentavam ser de obras isentas de controlo prévio foi feita a notificação a 25/05/2023, para sua limpeza.

- A 10/01/2024 foi recebida nova queixa sobre o abandono e degradação do local, referindo resíduos de obra, vandalização e uso indevido do imóvel. Após visita ao local foi proposta a notificação do proprietário para proceder à limpeza dos resíduos de demolição existentes no logradouro e encerramento dos vãos impedindo o acesso ao interior do imóvel.
- A 15/05/2024 foi recebida nova queixa sobre o abandono do edifício, a existência de resíduos acessíveis ao público e insalubridade do local.

4. VERIFICAÇÃO NO LOCAL

Em deslocação ao local, a 06/12/2024, constatou-se que a situação se mantinha, havendo resíduos existentes no exterior e vãos do edifício abertos e permitindo o acesso a zonas degradadas do seu interior (ver fotos 1 a 5).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

5. CONCLUSÃO/PROPOSTA

Após consulta do processo de fiscalização verificou-se que não foi possível a notificação da última proposta do NFU para limpeza do local e encerramento dos vãos do imóvel.

Como em visita ao local se confirmou que a situação se mantinha, e estando ainda o projeto de alterações do edifício em causa a aguardar a aprovação formal do PDM revisto para nova análise e aprovação, entende este NFU que deverá o proprietário garantir as condições de salubridade e segurança no local enquanto os trabalhos não sejam iniciados.

Deverá ainda ser lembrado o proprietário da **necessidade da apresentação de peças que espelhem as alterações pretendidas e passíveis de serem aprovadas pelos serviços técnicos desta câmara municipal, assim com as restantes entidades cujo aval é necessário (APA e Infraestruturas de Portugal)**. Devendo haver aprovação das mesmas pelos serviços e restantes entidades antes de reiniciar as obras no imóvel, sob pena do município dar início aos procedimentos de contraordenação previstos.

Face ao acima exposto, **propõe-se** que:

- 5.1. Considerando a urgência da decisão de ordenar os trabalhos de correção das más condições de segurança do espaço público, conforme acima exposto, **não haverá lugar a audiência prévia dos interessados**, de acordo com o previsto no artigo 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aplicável subsidiariamente por via do artigo 122.º do mencionado Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro na sua legislação em vigor.
- 5.2. Que se notifique o(s) proprietário(s) do imóvel sito na Estrada Nacional 10 ao km 24, Brejos de Azeitão, União de Freguesias de Azeitão, em Setúbal, que deverá, no **prazo de 10 dias, proceder à limpeza dos resíduos de demolição existentes no logradouro e encerramento dos vãos impedindo o acesso ao interior do imóvel.**
- 5.3. Decorrido os prazos acima mencionados, sem que tenha sido dado cumprimento da decisão notificada, poderá o município deliberar pela **posse administrativa** do imóvel para lhe dar execução imediata, procedendo à realização dos trabalhos coercivamente e a expensas do notificado, de acordo com o articulado nos artigos 91º, 107º e 108 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.
- 5.4. As quantias relativas a todas as **despesas** realizadas com os trabalhos atrás referidos, são de conta do infrator e, caso não sejam pagas no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, serão cobradas judicialmente em **processo de execução fiscal**, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.
- 5.5. O não cumprimento do acima determinado nos prazos estabelecidos, incorrerá nas sanções previstas na lei, nomeadamente instauração de **processo de contraordenação**, nos termos do previsto pelo art.º 98 n.º 1, alínea s) do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.

- 5.6. O incumprimento da decisão constituirá **crime de desobediência**, nos termos do artigo 348º do Código Penal, por remissão do nº 1 do artigo 100º do Decreto-lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na versão atual em vigor.
- 5.7. Face à natureza da situação reportada, que se informe o **Serviço Municipal de Proteção Civil e Bombeiros (SMPCB)** do teor desta informação;
- 5.8. Que se **anexe cópia da presente informação** ao processo de obras nº 350/06.
- 5.9. Que se informe ainda o proprietário da **necessidade da apresentação de peças que espelhem as alterações pretendidas e passíveis de serem aprovadas pelos serviços técnicos desta câmara municipal, assim com as restantes entidades cujo aval é necessário (APA e Infraestruturas de Portugal).**

À consideração superior,

O Técnico,

André A.T. Granha
